



सत्यमेव जयते

The Gujarat Government Gazette

EXTRAORDINARY

PUBLISHED BY AUTHORITY

Vol. LXIV] FRIDAY, MARCH 17, 2023 / PHALGUNA 26, 1944

Separate paging is given to this Part in order that it may be filed as a Separate Compilation.

PART IX

Gujarati translation of Bills, Acts and Notifications other than those published in other parts.

વૈધાનિક અને સંસદીય બાબતોનો વિભાગ

સચિવાલય, ગાંધીનગર, ૧૫મી માર્ચ, ૨૦૨૩

ગુજરાત ગેઝેટમાં અંગ્રેજીમાં પ્રસિદ્ધ થયેલા ગુજરાત સરકારના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગના તારીખ: ૫મી ઓક્ટોબર, ૨૦૨૦ના સરકારી જાહેરનામા ક્રમાંક: જાએચ/ટીએચ/૨૦૨૦નો ૧૫૬/એએચએમ/૧૦૨૦૧૮/૧૩૦૬/ઠ- નો ગુજરાતી અનુવાદ આથી સર્વ લોકોની જાણ સારુ પ્રસિદ્ધ કર્યો છે.

વી. એન. શેખ,
સરકારના નાયબ સચિવ.

NOTIFICATION

Regarding

The Gujarat Housing Board (Re-development of Building or Apartments) Rules, 2020.

ગુજરાત ગૃહનિર્માણ બોર્ડ (મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસ) નિયમો, ૨૦૨૦ સંબંધી

જાહેરનામું.

શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગ

સચિવાલય, ગાંધીનગર, ૦૫મી ઓક્ટોબર, ૨૦૨૦

ગુજરાત ગૃહનિર્માણ બોર્ડ અધિનિયમ, ૧૯૬૧.

ક્રમાંક:- જાહેર/ટીએચ/૨૦૨૦નો ૧૫૬/એએચએમ/૧૦૨૦૧૮/૧૩૦૬/ઠ:- ગુજરાત ગૃહનિર્માણ બોર્ડ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ (સન ૧૯૬૧ના ગુજરાતના ૨૮મા)ની કલમ ૬૦૬ હેઠળ કાઢવા ધારેલા નિયમોનો નીચેનો મુસદ્દો, સદરહુ અધિનિયમની કલમ ૭૩ની પેટા-કલમ (૧)થી ફરમાવ્યા પ્રમાણે, તેનાથી અસર થવાનો સંભવ હોય તે તમામ વ્યક્તિઓની જાણ માટે પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવે છે અને આથી નોટિસ આપવામાં આવે છે કે આ જાહેરનામું રાજપત્રમાં પ્રસિદ્ધ થયાની તારીખથી ત્રીસ દિવસની મુદત પૂરી થયે અથવા તે પછી, સરકાર, સદરહુ નિયમોનો મુસદ્દો વિચારણામાં લેશે.

૨. ઉપર્યુક્ત મુદત પૂરી થાય તે પહેલાં, સદરહુ નિયમોના મુસદ્દાના સંબંધમાં, કોઈ વ્યક્તિ તરફથી, ગુજરાત સરકારના સચિવ (ગૃહનિર્માણ), શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગ, બ્લોક નં. ૧૪, સરદાર ભવન, સચિવાલય, ગાંધીનગરને જે કોઈ વાંધો અથવા સૂચન મળશે તે સરકાર વિચારણામાં લેશે.

જાહેરનામાનો મુસદ્દો

ક્રમાંક:- જાહેર/ટીએચ/૨૦૨૦નો ૧૫૬/એએચએમ/૧૦૨૦૧૮/૧૩૦૬/ઠ:- ગુજરાત ગૃહનિર્માણ બોર્ડ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ (સન ૧૯૬૧ના ગુજરાતના ૨૮મા)ની કલમ ૬૦૬-થી મળેલી સત્તાની રૂએ, ગુજરાત સરકાર, આથી, નીચેના નિયમો કરે છે:-

૧. **ટૂંકી સંજ્ઞા અને આરંભ.-** (૧) આ નિયમો ગુજરાત ગૃહનિર્માણ બોર્ડ (મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસ) નિયમો, ૨૦૨૦ કહેવાશે.

(૨) તે રાજપત્રમાં તેની પ્રસિદ્ધિની તારીખે અમલમાં આવશે.

૨. **વ્યાખ્યા.-** (૧) આ નિયમોમાં, સંદર્ભથી અન્યથા અપક્ષિત ન હોય તો,-

(૧) “અધિનિયમ” એટલે ગુજરાત ગૃહનિર્માણ બોર્ડ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ (સન ૧૯૬૧નો ગુજરાતનો ૨૮મો);

(૨) “ફાળવણી મેળવનાર” વ્યક્તિને લાગુ પાડવામાં આવે ત્યારે, તેનો અર્થ અરજદાર થાય છે કે જેને ફાળવણીનો પત્ર કાઢી આપવામાં આવેલ હોય અને/અથવા જેણે તેની ફાળવણીના સ્વીકારની સ્વીકાર પત્ર દ્વારા માહિતી આપી હોય;

(૩) “એપાર્ટમેન્ટ”નો અધિનિયમની કલમ ૨-ના ખંડ (૧ક) દ્વારા તેનો જે અર્થ આપવામાં આવ્યો છે તે રહેશે;

(૪) “એસોસિએશન” એટલે અધિનિયમની કલમ ૭૫ હેઠળ કરેલા બોર્ડના ‘એસોસિએશનના રજિસ્ટ્રેશનના પેટા-કાયદા’ હેઠળ રચવામાં આવેલું એસોસિએશન;

(૫) “મકાન”નો અધિનિયમની કલમ ૨-ના ખંડ (૫-ક) દ્વારા તેનો જે અર્થ આપવામાં આવ્યો છે તે રહેશે;

(૬) “સક્ષમ સત્તાધિકારી” એટલે રાજ્ય સરકાર દ્વારા અધિનિયમની કલમ ૨-ના ખંડ (૮) હેઠળ સક્ષમ સત્તાધિકારી તરીકે કાર્ય કરવા માટે અધિકૃત કરવામાં આવેલ વ્યક્તિ;

(૭) “કમિશનર” એટલે અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ નિમણૂક કરવામાં આવેલ ગૃહનિર્માણ કમિશનર;

(૮) “સંબંધિત સત્તામંડળ” એટલે,-

(ક) શહેરના સંબંધમાં, ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અધિનિયમ, ૧૯૪૮ (સન ૧૯૪૮ના મુંબઈના ૫૮મા) હેઠળ રચાયેલું મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન;

(ખ) મ્યુનિસિપલ વિસ્તારના સંબંધમાં, ગુજરાત નગરપાલિકા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ (સન ૧૯૬૩ના ગુજરાતના ૩૪મા) હેઠળ રચાયેલી નગરપાલિકા;

- (ગ) પંચાયત વિસ્તારના સંબંધમાં, ગુજરાત પંચાયત અધિનિયમ, ૧૯૮૩ (સન ૧૯૮૩ના ગુજરાતના ૧૮મા) હેઠળ રચાયેલી ગ્રામ પંચાયત;
- (ઘ) ગુજરાત નગરરચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ (સન ૧૯૭૬ના રાષ્ટ્રપતિ અધિનિયમ ક્રમાંક. ૨૭મા)ની કલમ ૩ હેઠળ જાહેર કરેલ વિકાસ વિસ્તારના અથવા યથાપ્રસંગ, કલમ ૨૨ હેઠળ જાહેર કરેલ શહેરી વિકાસ વિસ્તારના સંબંધમાં, વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળ અથવા યથાપ્રસંગ, શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ;
- (૯) “માલિકીફેર ખત” એટલે મિલકત નિકાલ વિનિયમ, ૧૯૬૪ના પરિશિષ્ટ ૮ અને પરિશિષ્ટ ૯માં નિર્દિષ્ટ કરેલા ઠરાવેલા નમૂનામાં કરાર;
- (૧૦) “રહેઠાણ” એટલે રહેવા માટે ઉપયોગમાં લેવાતું મકાન અને તેનો ભાગ;
- (૧૧) “રહેઠાણ એકમ” એટલે એક પરિવાર દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાતો અથવા ઉપયોગમાં લેવાનો ઈરાદો હોય તેવા મકાનનો ભાગ;
- (૧૨) “ફ્લેટ”નો અર્થ ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ (સન ૧૯૭૩ના ગુજરાતના ૧૩મા)ની કલમ ૨-ના ખંડ (ક)માં તેનો જે અર્થ આપ્યો છે તે રહેશે;
- (૧૩) “જગ્યા”નો અર્થ આ અધિનિયમની કલમ ૨-ના ખંડ (૧૪)માં તેનો જે અર્થ આપ્યો છે તે રહેશે;
- (૧૪) “વિનિયમો” એટલે આ અધિનિયમની કલમ ૭૩ની પેટા-કલમ (૨)ના ખંડ (ડ) હેઠળ કરવામાં આવેલા નિયમોના નિયમ ૧૦ સાથે વાંચતા, કલમ ૭૪ હેઠળ કરવામાં આવેલ મિલકત નિકાલ વિનિયમો, ૧૯૬૪;
- (૧૫) “નિયમો” એટલે આ અધિનિયમની કલમ ૭૩ હેઠળ કરવામાં આવેલા ગુજરાત ગૃહનિર્માણ બોર્ડ નિયમો, ૧૯૭૭.
- (૨) આ નિયમોમાં વાપરેલા પણ વ્યાખ્યાયિત ન કરેલા શબ્દો અને શબ્દપ્રયોગોનો અર્થ, આ અધિનિયમ અથવા વિનિયમોમાં તેનો જે અર્થ આપ્યો છે તે રહેશે.

૩. પુન:વિકાસ પરિયોજના માટેની શરતો.- મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટની પુન:વિકાસ પરિયોજનાનું સંચાલન કરતી બોલીઓ અને શરતોને, ગુજરાત ગૃહનિર્માણ બોર્ડ દ્વારા નીચે મુજબ હાથ ધરવામાં આવશે:-

- (૧) (ક) સંબંધિત સત્તામંડળ દ્વારા વિકાસ માટે પરવાનગી આપ્યાની તારીખથી મકાનનો પચીસ વર્ષનો સમયગાળો પૂર્ણ થયેલો હોવો જોઈશે; અથવા

(ખ) સંબંધિત સત્તામંડળે મકાન ખંડેર સ્થિતિમાં અથવા પડવાની સંભાવના હોવાનું અથવા ભોગવટો ધરાવતી, આશ્રય લેનારી અથવા તેના નજીકમાં આવા મકાન અથવા બીજા કોઈ મકાન અથવા સ્થળ આગળથી પસાર થતી કોઈ વ્યક્તિને ભયજનક હોવાનું જાહેર કર્યું છે; અને

- (૨) પુન:વિકાસ માટે આવા મકાનો અથવા એપાર્ટમેન્ટના પંચોતેર ટકાથી ઓછા ન હોય તેટલા માલિકોની સંમતિ મેળવવી જોઈશે.

(૩) પુન:વિકાસ યોજના, બોર્ડ દ્વારા વિકસાવવામાં આવતી જાહેર ગૃહનિર્માણ યોજનાઓ/ કોલોનીને લાગુ પડશે અને મિલકત નિકાલ વિનિયમો, ૧૯૬૪ હેઠળ તેના નિકાલનું નિયમન કરવામાં આવશે; અને તેમાં બોર્ડ દ્વારા બાંધકામ કરવામાં આવેલી અથવા અમલમાં મૂકવામાં આવેલી અન્ય યોજનાનો સમાવેશ થાય છે:

પરંતુ એસોસિએશનની વાર્ષિક સામાન્ય સભાના ઠરાવમાં કારણોની નોંધ કરીને બોર્ડ, બીજી શરતો પરિપૂર્ણ કરવાને અધીન રહીને, આવા એસોસિએશનના મકાનો અથવા એપાર્ટમેન્ટના પુન:વિકાસ માટે વિચારણા કરી શકશે.

૪. પુન:વિકાસ માટે લાભાર્થીઓની પાત્રતા માટેના માપદંડ.- નીચેના વ્યક્તિઓની, તેમના મકાનો અથવા એપાર્ટમેન્ટના પુન:વિકાસ માટે વિચારણા કરવામાં આવશે:-

- (૧) બોર્ડ દ્વારા જેને મકાનો અથવા એપાર્ટમેન્ટ ફાળવવામાં આવ્યા હતા અને બોર્ડ સાથે જેણે માલિકીફેર ખત કર્યો હોય તેવી મૂળ વ્યક્તિની પુન:વિકાસ યોજનાના લાભાર્થી તરીકે વિચારણા કરવામાં આવશે.
- (૨) માલિક પાસેથી ફ્લેટ અથવા એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી કરી હોય અને રજિસ્ટર્ડ વેચાણ ખત હેઠળ ફ્લેટ અથવા એપાર્ટમેન્ટની માલિકી ધરાવતી હોય તેવી વ્યક્તિની, મિલકતની ખરીદી કર્યાના દસ્તાવેજો અને સબ-રજિસ્ટ્રાર દ્વારા કાઢી આપવામાં આવેલા ઈન્ડેક્સની નકલ રજૂ કર્યેથી, પુન:વિકાસ યોજનાના લાભાર્થી તરીકે વિચારણા કરવામાં આવશે.
- (૩) ફ્લેટ અથવા એપાર્ટમેન્ટનો મૂળ હિસ્સો મેળવનાર (વ્યક્તિ) અથવા મૂળ હિસ્સો મેળવનાર દ્વારા આપવામાં આવેલા પાવર ઓફ એટર્ની હેઠળ ફ્લેટ અથવા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ધરાવતી વ્યક્તિ અને બોર્ડના વણચૂકવેલા લેણાના કારણે બોર્ડ સાથે માલિકીફેર ખત ન કર્યો હોય તેવી વ્યક્તિ, બોર્ડના વણચૂકવેલા લેણાની ચુકવણીની અને બોર્ડ દ્વારા તેને નોટિસ કાઢી આપ્યાના એક મહિનાના સમયગાળાની

અંદર, બોર્ડ સાથે રજિસ્ટર્ડ માલિકીફેર ખત કરવાની શરતોને અધીન રહીને, લાભાર્થી તરીકે ગણવા જોઈશે. બોર્ડને તે મતલબના દસ્તાવેજ પુરાવા રજૂ કરવાનું જરૂરી રહેશે.

- (૪) નિયમ ૧૪ હેઠળ બોર્ડની મિલકતનો અનધિકૃત કબજેદાર તરીકે જાહેર કરેલી કોઈપણ વ્યક્તિ, પુનઃવિકાસ યોજના માટે લાભાર્થી તરીકે હકદાર રહેશે નહિ.

૫. પુનઃ વિકાસ માટેની કાર્યરીતિ.-

- (૧) એસોસિએશનની સંચાલન સમિતિ જે મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટની બાબતોનું સંચાલન કરે છે તે પોતાની મેળે અથવા મકાન અથવા યથાપ્રસંગ, એપાર્ટમેન્ટ ધારકોના એક ચતુર્થાંશ સભ્યો પાસેથી મેળવેલી અરજી પર, અધિનિયમની કલમ ૬૦ ક-માં જણાવેલા હેતુ માટે, મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસ માટેની કાર્યરીતિ શરૂ કરવાના સંબંધમાં મકાનો અથવા એપાર્ટમેન્ટના પુનઃ વિકાસ માટેનો નીતિવિષયક નિર્ણય લેવા માટે, આવી અરજીની તારીખથી એક મહિનાની મુદતની અંદર, એસોસિએશનની વિશેષ સામાન્ય બેઠક બોલાવશે.
- (૨) સંચાલન સમિતિ, મકાનો અથવા એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યોની સામાન્ય સભા બોલાવશે અને મકાનો અથવા એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસ સંબંધી બેઠક(સભા)ની કામકાજની યાદી, બેઠક(સભા)ની તારીખના ચૌદ દિવસ પહેલાં, દરેક સભ્યને રજૂ કરવામાં આવશે અને તેની પહોંચ, સંચાલન સમિતિના રેકૉર્ડ પર રાખવામાં આવશે.
- (૩) મકાનો અથવા એપાર્ટમેન્ટના મકાન (મકાનો)ના સભ્યો, મકાનો અથવા એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસ માટે, તેમના સૂચનો અને ભલામણો સાથે, બેઠકની તારીખના ૭ (સાત) દિવસ પહેલાં, સંચાલન સમિતિને લેખિત રજૂઆત કરી શકશે.
- (૪) આ રીતે બોલાવેલી એસોસિએશનની વિશેષ સામાન્ય સભામાં, મકાનો અથવા એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસને લગતી કામકાજની યાદીની બાબત પર ચર્ચા કરવામાં આવશે અને સભ્યોને પુનઃવિકાસ માટે અથવા અન્યથા મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસના હેતુ માટે, લેખિતમાં તેમની સંમતિ આપવાનું પણ કહેવામાં આવશે.
- (૫) સંચાલન સમિતિ, સામાન્ય સભામાં જે સભ્યો હાજર રહ્યા હોય અને હાજર ન રહ્યા હોય તેવા સભ્યોને પણ સભાની કાર્યનોંધ મોકલશે. ગેરહાજર રહેલા સભ્યોને, આવી કાર્યનોંધની તારીખ મળ્યાથી સાત દિવસના સમયગાળાની અંદર, મકાનો અથવા એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસના હેતુ માટે, તેમની સંમતિ આપવાની વિનંતી કરવામાં આવશે. કાર્યનોંધની પહોંચ, સંચાલન સમિતિના રેકૉર્ડ પર રાખવામાં આવશે:
- પરંતુ આવી કાર્યનોંધ આપવામાં આવી હોય તેવા ગેરહાજર રહેલા સભ્યો, મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસ માટે, તેમની લેખિત સંમતિ આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો, તેવું માનવામાં આવશે કે આવા સભ્યોએ, મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસ માટે સંમતિ આપી નથી.
- (૬) પેટા-નિયમો (૪) અને (૫) હેઠળ અભિપ્રેત કરેલી કાર્યરીતિ પૂર્ણ થયા પછી, સંચાલન સમિતિ, મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસ માટે, કુલ સભ્યોના ઓછામાં ઓછા પંચોતેર ટકા સભ્યોની સંમતિ મેળવી છે કે નહિ, તે અંગે વિચારણા કરશે.
- (૭) મકાનના સભ્યોના પંચોતેર ટકા અથવા વધુ સભ્યો દ્વારા આવી સંમતિ આપવામાં આવે, તો સંચાલન સમિતિ, પુનઃવિકાસ માટે સંમતિ આપી હોય અને સંમતિ ન આપી હોય તેવા સભ્યોના નામમાં નિર્દિષ્ટ કરીને, દરેક સભ્યને પત્ર મોકલશે અને કુલ સભ્યોના ઓછામાં ઓછા પંચોતેર ટકા સભ્યોની સંમતિ મેળવી છે કે નહિ તે અંગે સભ્યોને પણ જણાવશે.
- (૮) મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસ માટે જેમણે સંમતિ આપી હોય તેવા સભ્યોની સંખ્યા, મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટના કુલ સભ્યોના પંચોતેર ટકા કરતાં ઓછી હોય તે કિસ્સામાં, ત્યાર પછી, સંચાલન સમિતિએ, આવા મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસની કામગીરી હાથ ધરવા માટે, વધુ કાર્યવાહી કરશે નહિ.
- (૯) મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટના કુલ સભ્યોના પંચોતેર ટકા સભ્યો, મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસ માટે તેમની સંમતિ આપે ત્યારે તે કિસ્સામાં, લીધેલા નિર્ણયના પંદર દિવસની મુદતની અંદર, આવા એસોસિએશનના મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસના સંબંધમાં, વધુ જરૂરી પગલું લેવા માટે, માલિકીના સંબંધિત દસ્તાવેજો અને યોગ્ય રીતે નોટરી દ્વારા પ્રમાણિત કરેલી દરેક સભ્યની બાંધધરી સાથે, પુનઃવિકાસ માટે સંમતિ આપી હોય તેવા સભ્યોની યાદી સહિત, કમિશનરને ઠરાવેલા નમૂનામાં દરખાસ્ત મોકલવી જોઈશે.
- (૧૦) સંબંધિત યોજનાના એસોસિએશનના સભ્યોની આવી બાંધધરી, બિન-શરતી સંમતિ સ્વરૂપે હશે અને એસોસિએશનની મેનેજિંગ સમિતિના સભ્યોની સામી સહિ સાથેની રહેશે.

૬. **પુનઃવિકાસ માટે બોર્ડ અપનાવવાની કાર્યરીતિ.**- નિયમ ૫-ના પેટા-નિયમ ૮ હેઠળ બોર્ડ, નિયમો, વિનિયમો, કાર્યરીતિ માળખા અનુસાર પુનઃવિકાસ પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) માટે બોલીઓ (બિડ) મંગાવવા માટે ઓનલાઈન ટેન્ડરિંગ કાર્યવાહીનો આરંભ કરશે અને બોર્ડ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તેવા માપદંડો રહેશે. બોર્ડ, પુનઃવિકાસ યોજનાનું આખરીકરણ કરતાં પહેલાં પોતાને યોગ્ય લાગે તેવી અન્ય બાબતો ધ્યાને લેશે.

૭. **વિકાસકારની પસંદગી.**- (૧) એવી રીતે મેળવેલી બોલીઓ, બોલીઓ બોલનારની હાજરીમાં ખોલવામાં આવશે. બોલીઓનો મૂલ્યાંકન અહેવાલ, ટેન્ડર ચકાસણી સમિતિના સભ્યો દ્વારા ચકાસવામાં આવશે.

- (૨) પાત્ર બોલી બોલનારાઓની ટૂંકી યાદી બનાવવા માટે કમિશનર, ટેન્ડર ચકાસણી સમિતિની બેઠકની જાણકારી માટે તારીખ, સમય અને સ્થળ નિયત કરશે.
- (૩) મહત્તમ પ્રિમીયમ (અધિમૂલ્ય) આપતી એજેન્સી અથવા વિકાસકાર અને પુનઃવિકાસ પરિયોજનાની બોલીઓ અને શરતો અને જરૂરીયાતોનું પાલન કરીને, ગુણવત્તાના આધારે ટેન્ડર ચકાસણી સમિતિ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવશે. નકારાત્મક અધિમૂલ્યના કેસમાં, ત્યાર પછી, તે જ રીતે તેની વિચારણા માટે રાજ્ય સરકાર દ્વારા તે અર્થે નિમાયેલી રાજ્ય સ્તરની ટેન્ડર ચકાસણી સમિતિને મોકલવામાં આવશે.
- (૪) બોર્ડ, એસોસિયેશન અને એજેન્સી અથવા વિકાસકાર સાથે સૂચિત પરિયોજનાની યોજનાઓ (પ્લાન) અને નકશા (લેઆઉટ)ની ખરાઈ કરવી જોઈશે અને ચકાસણી કરવી જોઈશે.
- (૫) ટેન્ડર સમિતિના નિર્ણય અનુસાર, સફળ બોલી બોલનારને પ્રસ્તાવ સ્વિકારવા માટે અને નિયત સમય મર્યાદામાં થાપણ અને ખર્ચ રજૂ કરવા જણાવવામાં આવશે. ત્યાર પછી આવી એજેન્સી અથવા વિકાસકારને પરિયોજના માટે કામ કરવાનો હુકમ (વર્ક ઓર્ડર) કાઢી આપવામાં આવશે.

૮. **વિકાસકાર સાથે કરવાનો કરાર.**- (૧) બોર્ડ દ્વારા મંજૂર કરેલી બોલીઓ અને શરતોને અધીન રહીને અને પુનઃવિકાસ પરિયોજનાની યોજનાઓ (પ્લાન) અને તકનિકી બાબતોનું આખરીકરણ કરીને, વિકાસકારને બોર્ડ દ્વારા સ્વીકૃતી પત્ર કાઢી આપ્યાની નિયત સમયમર્યાદામાં લાભાર્થી, વિકાસકાર અને બોર્ડ વચ્ચે ત્રિ-પક્ષીય કરાર કરવા જોઈશે. અન્ય બાબતોની સાથોસાથ, કરારમાં નીચેની બાબતોનો સમાવેશ થશે:-

- (૧) વિકાસકાર દ્વારા કરારની કોઈપણ શરતોના ભંગ માટે, બોર્ડ દ્વારા સમાપ્તિ માટે વિકાસ કરારમાં કલમ હોવી જોઈશે;
- (૨) કરારની વિસ્તૃત શરતોમાં અન્ય શરતોની સાથોસાથ વિસ્તાર, વિકાસકાર દ્વારા પૂરી પાડવાની સુવિધાઓ, પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટેની સમયમર્યાદા, સામાન્ય માળખાકીય વિકાસ કામ, પરિયોજના પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ માટેની શિક્ષાની કલમ, પુનઃવિકાસ પરિયોજના માટે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવવી, સંબંધિત સત્તામંડળના સર્વગ્રાહી સામાન્ય વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમો, ૨૦૧૭ (GDCR) મુજબ પુનઃવિકાસના કામ અને પક્ષકારો દ્વારા સંમત થયા મુજબ મકાન માલિકોની જરૂરીયાતોનો સમાવેશ થશે. પરિયોજના પૂર્ણ થયાનું પ્રમાણપત્ર તેમજ મકાન ઉપયોગ પરવાનગી (પ્રમાણપત્ર) મેળવવાની વિકાસકારની ફરજ થશે.
- (૨) વિકાસકારે, સંબંધિત સત્તામંડળની મંજૂરી માટે પુનઃવિકાસ પરિયોજનાના પ્લાન રજૂ કરવા જોઈશે અને બાંધકામના આરંભ માટે પરવાનગી મેળવવી જોઈશે.

૯. **વિકાસકારની જવાબદારી અને કાર્યો.**- (૧) વિકાસકાર, જરૂરી હોય ત્યાં નીચેની બાબતો માટેની, વૈધાનિક સત્તામંડળ અથવા સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય પાસેથી તમામ મંજૂરીઓ/ પરવાનગી મેળવવા જવાબદાર રહેશે:-

- (૧) વિકાસ યોજના અને નગરરચનાની મંજૂરી;
- (૨) પ્લોટ, વિદ્યમાન પ્લોટની સીમા અને વિદ્યમાન માળખા (વિકાસકારના સ્થપતિ- (આર્કિટેક્ટ-એ ઉભા કરેલ)ના વિસ્તાર અને ટોપોગ્રાફી સંબંધિત આખા પ્લોટનો સર્વે (મોજણી);
- (૩) ગટર-વ્યવસ્થા માટેનું ના વાંધા પ્રમાણપત્ર;
- (૪) ફાયર સેફ્ટી ઓફિસર પાસેથી ના વાંધા પ્રમાણપત્ર;
- (૫) ભોગવટા પ્રમાણપત્ર;
- (૬) કાયદેસર પાણીનું જોડાણ;

- (૭) કાયદેસર ગટર-વ્યવસ્થા (પાણી નિકાલ)નું જોડાણ;
- (૮) વિદ્યુત જોડાણો;
- (૯) મકાન વપરાશ પરવાનગી (પ્રમાણપત્ર);
- (૧૦) મકાન વપરાશ પરવાનગીની તારીખથી સાત વર્ષ માટે સામાન્ય સેવાઓ પૂરી પાડવી;
- (૧૧) સંબંધિત વૈધાનિક સત્તામંડળ પાસેથી જરૂરી હોય તેવી એવી અન્ય મંજૂરીઓ/ પરવાનગીઓ.
- (૨) બાંધકામ કાર્ય દરમિયાન વિકાસકારે, લાભાર્થીઓને હંગામી વૈકલ્પિક રહેઠાણ પૂરું પાડવું જોઈશે અથવા બોર્ડ અને મેનેજિંગ સમિતિ અથવા બોર્ડ અને વિકાસકાર વચ્ચે પરસ્પર નક્કી થયા મુજબ એવા દરે અસરગ્રસ્ત સભ્યોને અથવા લાભાર્થીઓને વૈકલ્પિક રહેઠાણ ભાડું આપવું જોઈશે. આવું ભાડું સમયસર ચુકવવું જોઈશે અને નવા મકાનોનું બાંધકામ પૂરું થાય અને સભ્યોને વિકાસકાર દ્વારા નવા ફ્લેટોનો શાંતિપૂર્ણ કબજો આપવામાં આવે, ત્યાં સુધી સભ્યોએ તોડવાની કામગીરી માટે ફ્લેટ અને એપાર્ટમેન્ટનો ખાલી કબજો આપવો જોઈશે.
- (૩) વિકાસકારે નવા મકાનનો કામચલાઉ નકશો તૈયાર કરાવવો જોઈશે જે બોર્ડ અને જરૂર પડે ત્યારે સભ્યોને બતાવવો જોઈશે.
- (૪) વિકાસકારે, તમામ કાયદેસર ઔપચારીકતા અને સંબંધિત સત્તામંડળની જરૂરી મંજૂરી મેળવ્યા પછી, બોર્ડ અને મેનેજિંગ સમિતિ અથવા યથાપ્રસંગ, બોર્ડ સાથે સંમત થયા મુજબ સમય મર્યાદામાં સંપૂર્ણ પુનઃવિકાસ કામ પૂરું કરવું જોઈશે. અણધાર્યા સંજોગોમાં સફળતાપૂર્વક કામ/ પરિયોજના પૂરા કરવામાં નિષ્ફળ થવાના કિસ્સામાં, વિકાસકાર, અન્ય વિકાસકારને કામ/પરિયોજના તબદીલ અથવા મુકરર કરી શકાશે નહિ.
- (૫) વિકાસકર્તાએ, મકાન/ મિલકત-ના પુનઃવિકાસનું કામ પૂર્ણ થયે, બોર્ડ અને/અથવા સોસાયટીની સંચાલન સમિતિ અથવા મકાનના એસોસિયેશન-ને, પેટા-નિયમ (૧)માં ઉલ્લેખેલા તમામ અસલ પ્રમાણપત્રો સુપરત કરવા જોઈશે અને સ્થાનિક સત્તામંડળે, સભ્યોને ફરીથી મકાનમાં રહેવા માટે ભોગવટા પ્રમાણપત્ર કાઢી આપવું જોઈશે.
- (૬) એજન્સી/ વિકાસકર્તા-ના હકો, પરવાના (લાઈસન્સ) ધારક તરીકેના રહેશે અને માલિક તરીકેના રહેશે નહિ.
- (૭) વિકાસકર્તા પરની માળખાકીય સ્થિરતા માટેની ક્ષતિની જવાબદારીની મુદત, મકાનના વપરાશની પરવાનગી આપ્યાના દસ વર્ષની રહેશે.
- ૧૦. ઓપરેશન (સંચાલન) અને જાળવણી.-** (૧) એસોસિયેશનના સભ્યો દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝિટ (જાળવણી અનામત)ની ચુકવણીને અધીન રહીને, વિકાસકર્તા, મકાનના વપરાશની પરવાનગી (પ્રમાણપત્ર) મળ્યાની તારીખથી સાત વર્ષ સુધી સામાન્ય સેવાઓ પૂરી પાડવા અને (તે) ચાલુ રાખવા (જાળવવા) માટે જવાબદાર રહેશે અને ત્યારપછી, એસોસિયેશનને, વિકાસકર્તા અને એસોસિયેશન વચ્ચેના કરારની શરતોના સંદર્ભમાં સેવાઓ ચાલુ રાખવાનું (કામ) સોંપવું જોઈશે.
- (૨) પેટા-નિયમ (૧)ના હેતુ માટે, વિકાસકર્તાના અને એસોસિયેશનના ચેરમેન (અધ્યક્ષ) અને સેક્રેટરી-ના સંયુક્ત નામનું એક એસ્કો અકાઉન્ટ (ખાતું) રાષ્ટ્રીયકૃત બેન્કમાં ખોલવું જોઈશે કે જે અકાઉન્ટ (ખાતા) ધારકોની સંયુક્ત સહીથી ઓપરેટ થશે.
- ૧૧. અમુક અધિનિયમો પર પ્રતિબંધ.-** વિકાસકર્તાએ, બોર્ડ અને એસોસિયેશન-ની લેખિત પરવાનગી સિવાય, બાંધકામની રુપરેખા (પ્લાન)માં કોઈ ફેરફારો કરવા જોઈશે નહિ.
- ૧૨. નવા ફ્લેટ્સ/ એપાર્ટમેન્ટ્સ-ની ફાળવણી.-** પુનઃવિકાસ પ્રોજેક્ટ (પરિયોજના) પૂર્ણ થયેથી, પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર તેમજ મકાનના વપરાશની પરવાનગી (પ્રમાણપત્ર) મળ્યા પછી, વિકાસકર્તાએ, ત્રિ-પક્ષીય વિકાસ કરાર મુજબ વિદ્યમાન સભ્યોને નવેસરથી બાંધકામ કરાયેલા ફ્લેટ્સ અથવા એપાર્ટમેન્ટ્સ-ની ફાળવણી કરવી જોઈશે.
- ૧૩. લાભાર્થીઓની જવાબદારી.-** (૧) ફ્લેટ્સ અથવા એપાર્ટમેન્ટ અથવા મકાન (મકાનો)-નો દરેક લાભાર્થી, તેણે, બોર્ડ, એસોસિયેશન અને વિકાસકર્તા વચ્ચે થયેલો ત્રિ-પક્ષીય વિકાસ કરાર થયા પછી, બાંધકામની પરવાનગી મેળવ્યા પછી, તે (કરાર)ની બોલીઓ અને શરતો-ના પાલનના સ્વરૂપમાં વૈકલ્પિક નિવાસની વ્યવસ્થા થયા પછી વિકાસકર્તાને શાંતિપૂર્ણ કબજો આપવા બંધાયેલા રહેશે.
- (૨) ફ્લેટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ-ના લાભાર્થીએ, પુનઃવિકાસ પ્રોજેક્ટ (પરિયોજના) પૂર્ણ થયા પછી, કરાર મુજબ નવેસરથી ફાળવણી કરાયેલા ફ્લેટ્સ અથવા એપાર્ટમેન્ટ-નો કબજો લેવો જોઈશે અને વિકાસકર્તાએ આપેલું વૈકલ્પિક નિવાસ બિનશરતી રીતે ખાલી કરીને, સુપરત કરવું જોઈશે.

(૩) દરેક લાભાર્થીએ, કરારની બોલીઓ અને શરતો મુજબ એસોસિયેશને નક્કી કર્યા પ્રમાણેનો ફાળો મેઈન્ટેનન્સ (નિભાવ ખર્ચ) તરીકે ચુકવવો જોઈશે.

૧૪. અનધિકૃત ભોગવટો.- (૧) બોર્ડ-એ, કોઈપણ યોજના/ મકાન-નો પુનઃવિકાસ પ્રોજેક્ટ (પરિયોજના) શરૂ કર્યો હોય અને કોઈ માલિક અથવા કબજેદાર/ લાભાર્થી-એ, યોજના/ મકાન-ના પુનઃવિકાસ પ્રોજેક્ટ (પરિયોજના) માટેના કરાર મુજબ ખાલી જગ્યા/ ફ્લેટ્સ અથવા એપાર્ટમેન્ટ-નો કબજો આપ્યો ન હોય ત્યારે, બોર્ડ-એ, તેને, કલમ ૬૦ ક-ની પેટા-કલમ (૨)ની જોગવાઈઓ અનુસાર એક મહિનાની નોટિસ આપીને, એક મહિનાની અંદર વિદ્યમાન જગ્યા ખાલી કરવાનો આદેશ આપવો જોઈશે. આવી વ્યક્તિને, તે જગ્યા શા માટે ખાલી નથી કરી રહી અને અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર અનધિકૃત ભોગવટાનો હુકમ શા માટે ન થવો જોઈએ તેનું કારણ દર્શાવવા માટે એક તક આપવી જોઈશે.

(૨) કોઈ વ્યક્તિ, નિર્દિષ્ટ મુદતની અંદર તેને આપેલી નોટિસ મુજબ જગ્યા ખાલી કરવામાં નિષ્ફળ થાય (ચૂક કરે) તો, આવી વ્યક્તિને, અધિનિયમની કલમ ૫૬ની પેટા-કલમ (૪)ના ખંડ (ખ) હેઠળ અનધિકૃત ભોગવટેદાર તરીકે ગણવી જોઈશે અને સક્ષમ સત્તાધિકારી, આવી વ્યક્તિ પાસેથી જગ્યા ખાલી કરાવીને, તેનો કબજો લઈ શકશે અને તે હેતુ માટે, અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી હોય તેવું બળ વાપરી શકશે. બોર્ડના સક્ષમ સત્તાધિકારીએ, (જગ્યા) ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીના દસ્તાવેજ પુરાવા રેકર્ડ કરવા (નોંધવા) જોઈશે અને પુનઃવિકાસના કામ માટે, વિકાસકર્તાને કબજો આપવો જોઈશે.

(૩) સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારીએ, બોર્ડની જગ્યા/ મકાન-ની સ્થિતિ, નિવાસી મકાન/ એકમ તરીકે/ રહેવા અથવા ભોગવટો કરવા માટે યોગ્ય નથી અથવા તે, ખંડેર હાલતમાં છે અથવા જમીનદોસ્ત થવાની (પડવાની) શક્યતા છે અથવા તેનો કબજો ધરાવતી, ઉપયોગ કરતી, આવા મકાન અથવા તેની નજીકના કોઈ બીજા મકાન અથવા સ્થળ પાસેથી પસાર થતી કોઈ વ્યક્તિ માટે કોઈપણ રીતે જોખમકારક છે એવું જાહેર કર્યું હોય તો, સુસંગત કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર એક મહિનાની નોટિસ બજાવ્યા પછી, આવી જગ્યાનો કબજો લેવો જોઈશે અને તે, પટા ધારક તરીકે બોર્ડને આપવો જોઈશે.

(૪) જગ્યા/ મિલકત-ના માલિકે (જેને ફાળવણી કરવામાં આવી હોય તે મૂળ વ્યક્તિ) અથવા માલિકે આપેલા મુખત્યારનામા હેઠળ જગ્યા/ મકાન-નો ભોગવટો કરતી હોય તેવી કોઈ વ્યક્તિએ, બોર્ડની લેણી રકમ ચુકવી ન હોય અને બોર્ડ સાથે માલિકીફેર-ખત કર્યું હોય તો, બોર્ડ-એ, તેને, તે મતલબની એક નોટિસની બજાવણી કરીને, નોટિસની તારીખથી એક મહિનાની અંદર લેણી રકમ ચૂકવવાનો અને માલિકીફેર-ખત કરવાનો હુકમ કરવો જોઈશે. માલિક અથવા મુખત્યારનામા ધારક, ઉપર્યુક્ત પ્રમાણેની બોર્ડની લેણી રકમની ચુકવણી કરવામાં નિષ્ફળ થાય (ચૂક કરે) તે કિસ્સામાં, બોર્ડ-એ, આવી વ્યક્તિને, બોર્ડની મિલકતના અનધિકૃત ભોગવટેદાર તરીકે જાહેર કરવી જોઈશે અને આવી રીતે જાહેર કરાયેલી વ્યક્તિ, અનધિકૃત ભોગવટેદાર હોવાનું ગણાશે. બોર્ડ-એ, પુનઃવિકાસ પ્રોજેક્ટ (પરિયોજના) માટે, સદરહુ ભોગવટેદારની મિલકતનો કબજો અગાઉના પક્ષકારને આપવો જોઈશે.

(૫) કલમ ૬૦ ક હેઠળ અનધિકૃત ભોગવટેદાર તરીકે જાહેર કરાયેલી વ્યક્તિઓને જગ્યા ખાલી કરાવવાને લાગે વળગે છે ત્યાં સુધી, કલમ ૫૬ની જોગવાઈઓ ઉચિત ફેરફારો સાથે લાગુ પડશે.

૧૫. અર્થઘટન.- આ નિયમોની કોઈપણ જોગવાઈના અર્થઘટનને લગતો કોઈ પ્રશ્ન ઊભો થાય તો, રાજ્ય સરકારને મોકલી આપવામાં (સંદર્ભ કરવામાં) આવશે અને તેના પર રાજ્ય સરકારનો નિર્ણય આખરી રહેશે.

ગુજરાતના રાજ્યપાલશ્રીના હુકમથી અને તેમના નામે,

લોચન સહેરા,

સરકારના સચિવ.

